



Referencia:	<b>2021/1961K</b>
Procedimiento:	<b>Estudios de detalle.</b>
Interesado:	<b>COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL VIRGEN DEL MAR M7-4 , JUANA MARIA VALERO ESPARZA, FRANCISCO MANUEL VALENZUELA LOPEZ, SERGIO VERA LOPEZ, SAMUEL DIEGO PEREZ MIRAS, AGRUPACION AGRICOLA PERICHAN SL , JOSE TOMAS GALLEGO AGUERA, LAURA ZAMORA MENDEZ, IGNACIO JIMENEZ SUAREZ, M. ISABEL PINOS PEREZ, DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</b>
Representante:	
<b>SECRETARÍA (FULGENCIOGG)</b>	

**D. JESÚS LÓPEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).**

CERTIFICO: Que El Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 31 de agosto de 2021 adoptó el siguiente acuerdo:

**4. URBANISMO.**

**Referencia: 2021/1961K.**

Propuesta para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sito en calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón.

**“ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO: Mediante instancia presentada con fecha de 6 de abril de 2021, y registrada en el Registro General de Documentos de este Excmo. Ayuntamiento con el nº 2021005606 de asiento, se presenta por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL VIRGEN DEL MAR M7-4, solicitud de aprobación de un Estudio de detalle Estudio de detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón.

SEGUNDO: Que con fecha de 9 de abril de 2021 se emite informe técnico mediante el cual se requiere subsanar el documento en los siguientes extremos:

**“INFORME**

*El documento presentado consiste en memoria que no va acompañada de planos a escala adecuada según:*

*” Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:*

*a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.*

*b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

*2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.”*

*Si bien en la memoria lleva fotografías de planos del proyecto, estas no tienen escala*



*ni son apreciables las cotas.*

*Se completará la justificación de edificabilidad. Ya que si bien en la memoria aparece un cuadro de superficies construidas, no se compara la total edificabilidad resultante de aplicación de la norma con la total construida después del aumento propuesto.*

*Definición del área ampliada en cuanto a diseño del tipo de cerramiento para el conjunto del edificio mediante una norma de tipo, que evite la discrecionalidad en el caso de no presentar un proyecto conjunto de tipo de cerramiento de las terrazas.*

#### CONCLUSIÓN

*En relación con su solicitud de informe al estudio de detalle presentado se le indica que deberá ser corregida y ampliada la siguiente documentación gráfica y escrita al objeto de subsanar los errores detectados:*

*Completar la memoria conforme a lo informado.*

*Incorporar planos a escala adecuada en el documento.*

*El expediente debe ser informado previamente a la comunicación de deficiencias por los servicios jurídicos, al efecto de comunicar las deficiencias de forma conjunta, si las hubiera.*

*En el expediente administrativo, no consta el abono de tasas administrativas, debiendo los servicios jurídicos, clarificar si estas son pertinentes o no. Ya que los estudios de detalle, si bien son instrumentos de planeamiento de desarrollo, no son (como en este caso), previstos en el Plan como necesarios para la concreción de los parámetros de definición u ordenanzas de edificación, por lo que su presentación, obedece únicamente a la voluntad de la iniciativa privada para reordenar lo ya ordenado”.*

TERCERO.- Con fecha de 20 de abril de 2021, se informa por Pascual Morenilla Zamora, tras requerimiento por quien suscribe, que *“tras la modificación de 2013, no se recoge como hecho imponible la Tramitación de Estudios de Detalle, por que dicha actuación NO ESTÁ SUJETA al pago de tasa Administrativas”.*

CUARTO.- Con fecha de 17 de mayo (NRGE 2021009360) se presenta, por los promotores de la actuación, Estudio de Detalle subsanando los reparos esgrimidos en el informe técnico de fecha 9 de abril de 2021, si bien, éste no viene suscrito por los redactores del mismo

QUINTO.- Con fecha de 18 de mayo (NRGE 2021009359) se presenta, por los promotores de la actuación, Estudio de Detalle subsanando reparos y debidamente suscrito por los redactores del mismo.

SEXTO.- Con fecha de 18 de mayo de 2021, se emite informe técnico mediante el cual se concluye que *“procede informar favorable y continuar con la tramitación del expediente conforme a lo previsto en el art. 166 de la LOTURM”.*

SÉPTIMO.- Con fecha de 24 de mayo de 2021, se emite informe jurídico mediante el cual se concluye:

*“PRIMERO: Que procede la aprobación inicial del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón*

*SEGUNDO: Que una vez aprobado inicialmente por el órgano correspondiente, procede:*

*a) Someterlo a información pública durante veinte días a los efectos de que pueda ser examinado y presentación, en su caso, de las alegaciones correspondientes.*

*b) Notificar individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito y que consten en el catastro o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de quince días para presentación de alegaciones.*

*TERCERO.- Todo ello sin perjuicio del informe o, en su caso nota de conformidad, que con carácter”.*

OCTAVO.- Con fecha de 25 de mayo de 2021, se emite informe favorable de la jefa



del servicio de urbanismo.

NOVENO.- Con fecha de 26 de mayo de 2021, se emite nota de conformidad del mencionado expediente por parte del Secretario Accidental de este Ayuntamiento.

DÉCIMO.- Con fecha de 28 de mayo de 2021 se acordó en Junta de Gobierno Local:  
*"[...] aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón [...]"*

UNDÉCIMO.- Con fecha de 24 de junio de 2021, se somete a información pública la aprobación inicial del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón, mediante anuncio en el BORM nº 143.

DUODÉCIMO.- Con fecha de 26 de julio de 2021, por la responsable del Negociado de Atención al Ciudadano del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, se informa que:

*"Consultado el Registro General de Documentación de este Ayuntamiento, entre los días 12 de junio y 22 de julio ambos inclusive no consta que se haya presentado alegaciones al expediente 000001/2021-3.01.01.05 Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón promovido por la Comunidad de Propietarios Residencial Virgen del Mar M7-4".*

DECIMOTERCERO.- Que con fecha de 27 de julio de 2021, se emite certificado del Secretario Accidental de este Ayuntamiento lo referido por la Responsable del negociado de Atención al Ciudadano en fecha 26 de julio de 2021.

DECIMOCUARTO.- Que con fecha de 27 de julio de 2021, se emite informe técnico por el Arquitecto Municipal concluyendo:

*"Técnicamente no existe inconveniente a la continuación del trámite, informando Favorable".*

DECIMOQUINTO.- Que con fecha de 27 de julio de 2021, se emite informe jurídico mediante el cual se concluye:

*"PRIMERO.- Que procede la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón*

*SEGUNDO.- Que una vez aprobado definitivamente por el órgano correspondiente, procede:*

*a) El acuerdo de aprobación definitiva debe publicarse en el Boletín oficial de la Región de Murcia.*

*b) Notificar dicho acuerdo individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito y que consten en el catastro o, en su caso, en el Registro de la Propiedad.*

*c) Remitir a la Dirección General competente en materia de urbanismo ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.*

*TERCERO.- Todo ello sin perjuicio del informe o, en su caso nota de conformidad, que con carácter previo a la aprobación inicial debe emitirse por el Secretario de esta Corporación".*

DECIMOSEXTO.- Que con fecha 29 de julio de 2021, se emite informe favorable por parte de la se emite informe favorable de la jefa del servicio de urbanismo.

DECIMOSÉPTIMO.- Que con fecha 29 de julio de 2021, se emite por el Secretario Accidental de este Ayuntamiento nota de conformidad.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Legislación aplicable.

La legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:



- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana

Con carácter supletorio:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 a abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio

B) Legislación autonómica:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

C) Normativa municipal:

- PGMO de Mazarrón.

SEGUNDO: De los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se regulan en la LOTURM dentro de planeamiento urbanístico municipal como otros instrumentos de ordenación (sección 6ª del Capítulo I, Título VII), concretamente, el artículo 139 de la LOTURM viene disponer que:

*“1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.*

*2. Su contenido tendrá por finalidad:*

*a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*

*b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.*

*3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.*

*4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados”.*

Por otro lado, los Estudios de detalle, según el art. 113 LOTURM son un instrumento que complementa la ordenación urbanística y por tanto, podrán elaborarse aunque no estén previstos en el planeamiento jerárquicamente superior.

En este sentido, de conformidad con el informe técnico referido en hecho segundo, al no referir incumplimiento de las determinaciones fijadas en el art. 139, el presente Estudio de Detalle cumple con las finalidades previstas para los mismos.

TERCERO: De los documentos de los Estudios de Detalle e informe técnico.

De conformidad con lo previsto en el artículo 144 LOTURM, los estudios de detalle contendrán:

*“1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:*

*a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.*

*b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

*2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado”.*



En este sentido, el informe técnico de fecha 18 de mayo de 2021, concluye que se han subsanado los reparos puestos de manifiesto en su informe de 9 de abril de 2020, por lo que procede “*informar favorable*” el Estudio de Detalle. Todo ello, en el entendido, que no puede ser de otra manera, que el Estudio de Detalle presentado con fecha de 18 de mayo de 2021 contiene la documentación requerida en el referido artículo 144 de la LOTURM.

Así, con fecha de 27 de julio emite informe favorable a la aprobación definitiva en tanto que se remite a sus consideraciones referidas en el informe de 18 de mayo de 2021.

CUARTO: De la iniciativa de los Estudios de Detalle.

El presente Estudio de Detalle ha sido presentado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL VIRGEN DEL MAR M7-4, representada por su presidente. Tanto la iniciativa como la representación quedan acreditados por sendas actas incorporadas en el expediente Administrativo, concretamente, la aprobación unánime de presentar un Estudio de Detalle queda reflejada en el Acta de 20 de febrero de 2019.

Expuesto lo anterior, se entiende cumplida los requisitos previstos en su caso por el artículo 147 de la LOTURM, aún en el supuesto de que para los Estudios de Detalle no es preciso determinar sistema de actuación por carecer de una gestión urbanística posterior.

QUINTO: Del procedimiento de los Estudios de Detalle.

Según lo dispuesto en el art. 166 de la LOTURM:

1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el Ayuntamiento.

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

5. La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

SEXTO: De la información pública.

Como se ha expuesto en los antecedentes de hecho, no consta en este Ayuntamiento la presentación de alegaciones o documentos que contravengan el documento referido, por lo que nada altera las determinaciones en él fijadas.

SÉPTIMO: De los informes técnicos y jurídicos.

Que no habiéndose presentado alegaciones al expediente, quedan ratificados los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente para la aprobación inicial, produciendo los efectos para la presente aprobación definitiva.

OCTAVO: Del asesoramiento legal preceptivo del Secretario de la Corporación.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, concretamente, en su artículo 3.3.d.7º, los Secretarios deben asesorar legalmente con carácter preceptivo las aprobaciones, modificaciones o derogaciones de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión.

Como quiera que los Estudios de Detalle se regula en el Título VII denominado



planeamiento municipal de la LOTURM, y según su artículo 133 es un tipo de plan que complementa la ordenación urbanística, es necesario informe o nota de conformidad del Secretario de la presente Corporación.

Por todo ello, se eleva al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Transportes, Turismo, Servicios del Litoral, Agricultura, Pesca, Desarrollo Rural, Medioambiente y Servicios, la siguiente propuesta:

\_PRIMERO.- Que procede la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en residencial de 6 dúplex, sita en Calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía, en la manzana 7-4 de la UA/02-05 RCE del PGOU de Mazarrón

SEGUNDO.- Que una vez aprobado definitivamente por el órgano correspondiente, procede:

a) El acuerdo de aprobación definitiva debe publicarse en el Boletín oficial de la Región de Murcia.

b) Notificar dicho acuerdo individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito y que consten en el catastro o, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

c) Remitir a la Dirección General competente en materia de urbanismo ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

TERCERO.- Dese cuenta al negociado municipal de urbanismo que cumplimentará este acuerdo”.

Sometida la propuesta a votación es aprobada por unanimidad de los miembros presentes, quedando adoptados los acuerdos en ella contenidos.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Mazarrón

Visto bueno